Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

33 532 Nationalisatie SNS REAAL

Nr. 50

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG
Vastgesteld 27 november 2015

De vaste commissie voor Financiën heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Financiën over de brief van 16 oktober 2015 over het voornemen verkoop Propertize (Kamerstuk 33 532, nr. 49).

De vragen en opmerkingen zijn op 18 november 2015 aan de Minister van Financiën voorgelegd. Bij brief van 25 november 2015 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,
Duisenberg

De waarnemend griffier van de commissie,
Van den Eeden

kst-33532-50
ISSN 0921 - 7371
'"s-Gravenhage 2015

I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de VVD

De leden van de VVD-fractie hebben met instemming kennisgenomen van het voornemen tot verkoop van Propertize. De leden van de fractie van de VVD zijn voorstander van het snel en verantwoord weer terug naar de markt brengen van de bedrijven die in de financiële crisis noodgedwongen eigendom zijn geworden van de Nederlandse staat. De vastgoedbeheerorganisatie Propertize, zoals die is ontstaan na de afsplitsing van SNS Reaal, is geen taak van de overheid. Het belangrijkste uitgangspunt van de leden van de VVD-fractie bij de verkoop is dat er zoveel mogelijk belastinggeld terugkomt. Belangrijk voor deze leden is ook dat bij verkoop de risico's voor de Nederlandse staat zo snel mogelijk worden verminderd, en dus ook de garanties worden afgebouwd.

De leden van de VVD-fractie lezen dat de verkoop een aantrekkelijke verkoopopbrengst kan opleveren, waarbij de staat direct van een groot deel van haar risico af is. Waarom is de staat niet van al haar risico's af? Welke risico's resteren straks nog?

In de media is commotie ontstaan onder de klanten van Propertize over het voornemen tot verkoop van Propertize. In het NRC Handelsblad zegt directeur Van Boom van B&S Vastgoed dat als dit plan doorgaat zijn beleggers al hun geld kwijt zijn (55 tot 65 miljoen euro). Voor alle klanten van Propertize zou de mogelijke totaalschade circa 4,7 miljard euro bedragen. Wat vindt de Minister daarvan? In hoeverre klopt dat? En zijn er meer klanten van Propertize die hun zorgen hebben geuit over de verkoop?

Doel voor de Nederlandse staat was/is het volledig afbouwen van haar financiële belang in Propertize. Daarom mocht Propertize terecht geen nieuwe kredieten verstrekken. In hoeverre zijn straks de klanten daardoor ook beter af, omdat een overnemende partij wel weer nieuwe kredieten kan of mag verstrekken?

In het advies van NLFI over de verkoop van Propertize staat bij de vormgeving van Propertize dat bij de beoordeling van de biedingen naast de verkoopopbrengst van de verkoop ook de kwaliteit van de bieding (onder meer de juridische voorwaarden) en de visie van de vennootschap worden meegewogen. De leden van de VVD-fractie nemen aan dat de Minister dit deel van het advies, net als deze leden, ook ondersteunt. Klopt dat? Zo nee, waarom niet?

Wat wordt precies bedoeld met de juridische voorwaarden als beoordelingscriterium? In hoeverre wordt hier ook bedoeld de afname van de risico's voor de staat en afbouw van de staatsgarantie? Wat wordt bedoeld met «visie van de vennootschap»?

De staatsgarantie vervalt nadat het laatste deel van de aangetrokken financiering is terugbetaald, en dat is pas begin 2019 het geval. Het risico bestaat dat de staat bij verkoop geen invloed meer heeft om de afbetaling van de financiering af te dwingen. Dat zal bij de verkoop gemitigeerd moeten worden, lezen de leden van de VVD-fractie. Welke mogelijkheden ziet de Minister daartoe?

Wat is de totale financiële balans van de Nederlandse staat als het gaat om (geraamde) opbrengsten en uitgaven in het kader van de financiële crisis?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PvdA

De leden van de PvdA-fractie hebben kennisgenomen van het voornemen een verkoopproces voor Propertize te starten. De genoemde leden hebben over deze voorgenomen verkoop nog de volgende vragen.

De leden van de PvdA-fractie vragen of het de bedoeling is om Propertize alleen in zijn geheel te verkopen of dat ook het in delen verkopen van de portefeuille tot de mogelijkheden behoort? De leden van de PvdA-fractie vragen wat voor soort marktpartijen belangstelling hebben getoond in Propertize?
De leden van de PvdA-fractie vragen of het intrekken van de bankvergunning van Propertize medio 2014 ook betekent dat daarmee de zorgplicht is vervallen? De genoemde leden vragen of, en zo ja hoe, in het verkoopproces van Propertize rekening wordt gehouden met de belangen van de klanten c.q. de particuliere beleggers die hebben geïnvesteerd in de fondsen waaraan door Propertize financiering is verstrekt? Deze leden menen dat de zorg voor en omgang met hen aan wie een lening is verstrekt een eigenstadig criterium moet zijn bij de verkoop van (onderdelen van) Propertize; is de Minister bereid dit criterium expliciet mee te wegen bij de verkoop? In het bijzonder omdat vele klanten afhankelijk zijn van de aan hen verstrekte leningen en niet zomaar elders terugkomen; deelt de Minister de mening dat op Propertize de verantwoordelijkheid rust als verkoper dat het klantbelang voldoende gediend blijft?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de SP

De leden van de SP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voornemen om Propertize te verkopen. Deze leden staan in beginsel positief tegenover het voornemen van een verkoop. Wel hebben zij naar aanleiding van de brief van de Minister enkele aanvullende vragen.

De leden van de fractie van de SP vragen de Minister aan te geven of ook andere mogelijkheden om over te gaan tot een verkoop zijn onderzocht. Kan de Minister uitleggen waarom uiteindelijk is gekozen voor een verkoop van Propertize in zijn geheel?

In het advies van NLFI valt te lezen dat er voldoende interesse in de markt aanwezig is voor een verkoop. De leden van de SP-fractie zijn in dat kader benieuwd of ook in andere landen dergelijke vastgoedbeheerorganisaties zijn verkocht en welke lering hieruit is getrokken. Welke voorbeelden kent de Minister van dergelijke verkopen in het buitenland, na de crisis? In hoeverre is hier naar gekeken door het ministerie, of door NLFI? Zijn de kansen en uitdagingen van verkopen van dergelijke bedrijven bestudeerd? Kan de Minister aangeven wat hiervan is geleerd? In hoeverre heeft dit zijn voornemen om een verkoopproces te starten beïnvloed?

Volgens het advies van NLFI is het een uitdaging om personeel vast te houden omdat Propertize haar klanten geen toekomstperspectief kan bieden. Is het nu al een uitdaging om een stabiele werknemersbasis te houden? Of is dit een probleem dat vooral in de toekomst gaat spelen? De leden van de SP-fractie vragen de Minister aan te geven hoe de grootte van het personeelsbestand zich de laatste jaren heeft ontwikkeld. Kan de Minister ook aangeven hoe het beloningsbeleid zicht heeft ontwikkeld?

De leden van de SP-fractie hebben enkele vragen over het sociaal plan. Hoe groot is de voorziening die Propertize ten behoeve van dit sociaal plan heeft genomen? Is het overleg met de vakbonden constructief verlopen? Zijn hier onenigheden of problemen bij ontstaan en zo ja, kan

de Minister deze benoemen? In hoeverre is het personeel betrokken bij de afbouw van Propertize?

NLFI meldt dat DNB Propertize op 9 september 2013 een aanwijzing heeft gegeven op het gebied van de beheerste en integere bedrijfsvoering. Vervolgens heeft Propertize een al eerder ingezet verbetertraject geïntensiveerd. De leden van de SP-fractie vragen de Minister uit te leggen op grond waarvan deze aanwijzing door DNB is gegeven. Kan de Minister daar meer specifiek op ingaan en is hij bereid daarbij aan te geven welke stappen Propertize heeft gezet om te voldoen aan de aanwijzing?

In het NLFI-advies valt eveneens te lezen dat een verkoop van Propertize «vanuit een risicoperspectief» een aantrekkelijke optie is in vergelijking met het continueren van het huidige afbouwplan. De leden van de SP-fractie vragen of de optie om tot verkoop over te gaan enkel vanuit een risicoperspectief een aantrekkelijke optie is. Of is verkoop ook vanuit een ander perspectief aantrekkelijk, namelijk de staatsfinanciën? Kan uiteen worden gezet, vragen de leden van de SP-fractie, welk afbouwtraject waarschijnlijk tot een hogere opbrengst voor de staat leidt?

De leden merken op dat zij graag worden geïnformeerd over de te zetten stappen in het verkoopproces. Zij vragen de Minister daarom de Kamer goed op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. Is de Minister daartoe bereid? Wanneer denkt de Minister opnieuw een brief aan de Kamer te sturen over de verkoop?

De Minister merkt in zijn brief op dat het risico dat de staat loopt bij verkoop moet afnemen of gelijk moet blijven. De leden van de SP-fractie zouden graag zien dat het risico moet afnemen en niet gelijk mag blijven, bij verkoop. Is de Minister bereid in te zetten op een afname van het door de staat gedragen risico? Zo nee, waarom niet?

Ook stellen de leden van de SP-fractie de vraag op basis van welke criteria partijen die een bod uitbrengen, worden geselecteerd om due dilligence te verrichten.

Ten slotte hebben deze leden enkele verontruste signalen ontvangen. Zo zouden particuliere kleine beleggers hun volledige inleg verliezen als gevolg van de gekozen route. Is de Minister bereid te reageren op deze signalen? Wat is zijn verwachting ten aanzien van de beleggingen van kleine, particuliere beleggers als gevolg van een verkoop in het geheel?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van het CDA

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van de brief van de Minister en hebben nog enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie vragen de Minister een reactie te geven op de brief van B&S Fondsmanagement BV d.d. 20 oktober 2015.[1] Heeft de Minister enige invloed op aan wie Propertize wordt verkocht om de negatieve gevolgen zoals door B&S aan te geven te mitigeren? De Minister geeft in zijn brief aan dat hij bij voorbaat geen partijen uitsluit, de leden van de CDA-fractie vragen waarom de Minister hier zo stellig in zit, houdt hij deze stelling vol als op voorhand al duidelijk zou zijn dat kopers dit met maatschappelijk ongewenste motieven doen?

---

[1] Te raadplegen via: http://www.vanboomslettenhaar.nl/dossier-propertize/.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PVV

Klopt het dat de huidige strategie is gebaseerd op liquidatie van Propertize?
Is er nog een andere strategie overwogen, dan de onderhandse verkoop?
Is het de bedoeling dat er verkocht wordt aan één partij of aan meerdere partijen?
Kunt u aangeven hoeveel partijen belangstelling hebben getoond?
Kan er gesteld worden dat de verliezen reeds genomen zijn?
Beschikt Propertize nog over fiscaal compensabele verliezen?
Bij welke verkoopopbrengst is er voor de staat sprake van een break-evenpoint?
Aan wie is die garantie gegeven en waarom loopt deze nog daar na de verkoop van Propertize?

II Reactie van de Minister

De leden van de VVD-fractie lezen dat de verkoop een aantrekkelijke verkoopopbrengst kan opleveren, waarbij de staat direct van een groot deel van haar risico af is. Waarom is de staat niet van al haar risico's af? Welke risico's resteren straks nog?

Als verkopend aandeelhouder is de inzet van de Staat om een optimale opbrengst te realiseren. De risico's voor de Staat moeten daarbij geminimaliseerd worden. Het doorlopen van een competitief verkoop-proces is daar op gericht. Of er risico's voor de Staat achterblijven en welke dat zijn is op voorhand niet vast te stellen. Uiteindelijk zal ik bij de verkoopbeslissing een afweging tussen risico en rendement maken.

In de media is commotie ontstaan onder de klanten van Propertize over het voornemen tot verkoop van Propertize. In het NRC Handelsblad zegt directeur Van Boom van B&S Vastgoed dat als dit plan doorgaat zijn beleggers al hun geld kwijt zijn (55 tot 65 miljoen euro). Voor alle klanten van Propertize zou de mogelijke totaalschade circa 4,7 miljard euro bedragen. De leden van de VVD-fractie vragen zich af wat de Minister daarvan vindt? In hoeverre klopt dat? En zijn er meer klanten van Propertize die hun zorgen hebben geuit over de verkoop?

Bij de nationalisatie van SNS REAAL op 1 februari 2013 is al gesteld dat Propertize als doel heeft haar vastgoedportefeuille op de middellange termijn zo kostenefficiënt en rendabel mogelijk af te wikkelen. De Nederlandse Staat is geen bankier, verzekeraar of vastgoedfinancier; het is niet de taak van de Staat om fondsen van financiering te blijven voorzien. Indachtig de hierboven genoemde doelstelling is Propertize sinds 1 februari 2014 de portefeuille aan het afbouwen. De voorgenomen verkoop past in deze strategie.

Beleggers investeren in een vastgoedfonds om een rendement te maken, maar lopen daarmee ook het risico dat zij hun inleg verliezen. SNS Property Finance (nu Propertize) heeft in het verleden leningen verstrekt aan fondsen, waaronder B&S Vastgoed. Vastgoedfondsen investeren deze lening, samen met de inleg van beleggers, in vastgoed. De waarde van de belegging hangt af van de gekozen investering door het fonds. De verantwoordelijkheid voor de inleg van de beleggers ligt dus bij de beheerders van de vastgoedfondsen die de investeringen doen en daarvoor een beheervergoeding krijgen. Bovendien heeft een verkoop van Propertize geen effect op de rechtsverhouding tussen Propertize en/of haar rechtsopvolger en haar klanten. Ik onderschrijf dan ook niet de redenering over de gevolgen van de verkoop van Propertize voor het fonds.

Naast de brief van B&S Vastgoed heb ik tevens een brief ontvangen van Vastgoed Belang waarin deze organisatie haar zorgen uit over de verkoop van Propertize.

Doel voor de Nederlandse staat was/is het volledig afbouwen van haar financiële belang in Propertize. Daarom mocht Propertize terecht geen nieuwe kredieten verstrekken. De leden van de VVD-fractie vragen zich af in hoeverre straks de klanten daardoor ook beter af zijn omdat een overnemende partij wel weer nieuwe kredieten kan of mag verstrekken?

Op grond van de huidige governance van Propertize en haar afbouwvergunning in de zin van Artikel 1:104 lid 3 Wft is de verstrekking van nieuwe kredieten niet toegestaan. Propertize heeft geen bankvergunning. Indien wordt voldaan aan de voorwaarden die de Wft stelt, kan een koper beslissen nieuwe kredieten te verstrekken.

In het advies van NLFI over de verkoop van Propertize staat bij de vormgeving van Propertize dat bij de beoordeling van de biedingen naast de verkoopopbrengst van de verkoop ook de kwaliteit van de bieding (onder meer de juridische voorwaarden) en de visie van de vennootschap worden meegewogen. De leden van de VVD-fractie nemen aan dat de Minister dit deel van het advies, net als deze leden, ook ondersteunt. Klopt dat? Zo nee, waarom niet? Wat wordt precies bedoeld met de juridische voorwaarden als beoordelingscriterium? In hoeverre wordt hier ook bedoeld de afname van de risico's voor de staat en afbouw van de staatsgarantie? Wat wordt bedoeld met «visie van de vennootschap»?

De kwaliteit van een bieding is onder meer afhankelijk van de inhoud van de (ver)koopovereenkomst, waarin de rechten en plichten van koper en verkoper worden vastgelegd. Bij de boordeling van de biedingen wordt ook het risico van de staatsgarantie op de uitstaande financiering meegewogen. De Staat hanteert als voorwaarde dat in de biedingen verwerkt wordt dat de koper een koopprijs betaalt die de uitstaande schuld zou kunnen herfinancieren en een redelijke opbrengst voor de Staat oplevert.
Bij verkoop wordt het bestuur van de vennootschap gevraagd om haar visie op de voorgenomen verkoop te geven. Daarin zal zij de belangen van alle belanghebbenden meewegen. Naast prijs en kwaliteit zal ik de visie van de vennootschap, het vennootschappelijk standpunt, meewegen bij de selectie van de koper.

De staatsgarantie vervalt nadat het laatste deel van de aangetrokken financiering is terugbetaald, en dat is pas begin 2019 het geval. Het risico bestaat dat de staat bij verkoop geen invloed meer heeft om de afbetaling van de financiering af te dwingen. Dat zal bij de verkoop gemitigeerd moeten worden, lezen de leden van de VVD-fractie. Welke mogelijkheden ziet de Minister daartoe?

De Staat hanteert als voorwaarde dat in de biedingen verwerkt wordt dat de koper een koopprijs betaalt die de uitstaande schuld zou kunnen herfinancieren en een redelijke opbrengst voor de Staat oplevert. Het gedeelte van de koopprijs voor de mogelijke herfinanciering zal in *escrow* gezet worden bij een derde partij of als deposito bij de Staat gestort worden. Mocht een obligatiehouder op de staatsgarantie trekken, dan wordt dit bedrag verrekend met de som in escrow of met het deposito. Keert Propertize de coupons en het nominale bedrag op de obligaties normaal uit dan zal het deposito of *escrow* afnemen gelijk aan een uitkering, door terugbetaling van een zelfde bedrag aan de koper. Hiermee wordt een eventueel risico afgedekt dat de obligaties niet worden terugbetaald. Kopers kunnen evenwel zelf ook een voorstel doen voor een

andere wijze van financiering. Zoals aangeven in mijn brief stel ik hierbij de voorwaarde dat het risico op de door de Staat afgegeven garantie op de financiering van Propertize, afneemt of gelijk blijft aan het huidige risico voor de Staat.

De leden van de VVD vragen zich af wat de totale financiële balans van de Nederlandse staat is als het gaat om (geraamde) opbrengsten en uitgaven in het kader van de financiële crisis?

Het resultaat is thans EUR 4,3 miljard positief. Dit blijkt onder andere uit het «overzicht interventies financiële sector», dat het meest recent bij de Miljoenennota gepubliceerd is. In dit overzicht zijn de kosten en opbrengsten van de investeringen in ABN AMRO, ASR, FCI, RFS, ING, Aegon, SNS Reaal, interbancaire leningen en IJsland opgenomen.

Op dit moment valt nog niet te zeggen wat het uiteindelijke saldo van kosten en opbrengsten zal zijn. Dit hangt onder meer af van de toekomstige verkoopopbrengst van de financiële instellingen (bijv. ABN AMRO en ASR). Deze opbrengsten zullen worden verrekend met de historische aanschafwaarde en het saldo zal ten gunste of ten laste van het resultaat worden gebracht. Bovendien zullen er, zolang deze financiële instellingen helemaal of gedeeltelijk in staatshanden zijn, kosten (rente) worden gemaakt en opbrengsten (dividenden) worden gerealiseerd.

De leden van de PvdA-fractie vragen of het de bedoeling is om Propertize alleen in zijn geheel te verkopen of dat ook het in delen verkopen van de portefeuille tot de mogelijkheden behoort?

Verkoop in zijn geheel is de doelstelling van het verkoopproces. NLFI heeft samen met haar adviseurs verschillende alternatieven voor de verkoop en afbouw van Propertize onderzocht. Onderdeel van onderzoek was onder meer versnelde afbouw en een verkoop in delen / deelportefeuilles. Daarbij zijn de te verwachten verkoopopbrengst als ook de reductie in risico's, die voor de Staat zijn gerelateerd aan het aandeelhouderschap van Propertize, afgewogen. Ook is meegewogen dat dit perspectief aan Propertize en haar werknemers kan bieden. Op basis van deze afwegingen heeft NLFI mij geadviseerd om een verkoopproces voor het geheel te starten. Ik heb dit advies overgenomen.

De leden van de PvdA-fractie vragen wat voor soort marktpartijen belangstelling hebben getoond in Propertize?

Marktpartijen die interesse hebben getoond in een mogelijke overname van Propertize bestaan met name uit specialistische investeringsfondsen, waaronder fondsen die in het verleden vergelijkbare investeringen hebben gedaan. Tevens is er vanuit (internationale) financiële instellingen zowel interesse voor de overname als voor de financiering van de transactie.

De leden van de PvdA-fractie vragen of het intrekken van de bankvergunning van Propertize medio 2014 ook betekent dat daarmee de zorgplicht is vervallen?

Nee. Propertize is, alhoewel de bankvergunning is ingetrokken, een financiële instelling in de zin van art. 104 lid 3 Wft (afwikkelingstoezicht) en is onderworpen aan toezicht van DNB en de AFM.

De leden van de PvdA-fractie vragen zich af of, en zo ja hoe, in het verkoopproces van Propertize rekening wordt gehouden met de belangen van de klanten c.q. de particuliere beleggers die hebben geïnvesteerd in

de fondsen waaraan door Propertize financiering is verstrekt? Deze leden menen dat de zorg voor en omgang met hen aan wie een lening is verstrekt een eigenstandig criterium moet zijn bij de verkoop van (onderdelen van) Propertize; is de Minister bereid dit criterium expliciet mee te wegen bij de verkoop? In het bijzonder omdat vele klanten afhankelijk zijn van de aan hen verstrekte leningen en niet zomaar elders terugkomen; deelt de Minister de mening dat op Propertize de verantwoordelijkheid rust als verkoper dat het klantbelang voldoende gediend blijft?

Het huidige beleid ten aanzien van de klanten van Propertize wijzigt niet gedurende het verkoopproces. Na de verkoop is het aan de koper om de bedrijfsvoering over te nemen. De overdracht van de aandelen Propertize brengt geen verandering met zich mee in de rechtsverhouding tussen Propertize en diens klanten. Ik zie geen noodzaak een separaat criterium te maken voor de zorg voor en omgang met hen aan wie een lening is verstrekt. Het toezicht van AFM op de omgang van Propertize met haar klanten vind ik afdoende. Dit toezicht verandert niet met de verkoop van de aandelen. Bovendien moet worden uitgesloten dat staatssteun wordt verleend aan de koper. Additionele voorwaarden, criteria of andere beperkingen, anders dan de voor iedere partij geldende regels en voorschriften zouden niet marktconform zijn en leiden tot een vermindering van de verkoopopbrengst. Ten slotte dient niet vergeten te worden dat Propertize volledige afbouw van de portefeuille en de klanten als doelstelling heeft.

De leden van de fractie van de SP vragen de Minister aan te geven of ook andere mogelijkheden om over te gaan tot een verkoop zijn onderzocht. Kan de Minister uitleggen waarom uiteindelijk is gekozen voor een verkoop van Propertize in zijn geheel?

Zie de beantwoording van de vragen van de PvdA-fractie.

In het advies van NLFI valt te lezen dat er voldoende interesse in de markt aanwezig is voor een verkoop. De leden van de SP-fractie zijn in dat kader benieuwd of ook in andere landen dergelijke vastgoedbeheerorganisaties zijn verkocht en welke lering hieruit is getrokken. Welke voorbeelden kent de Minister van dergelijke verkopen in het buitenland, na de crisis? In hoeverre is hier naar gekeken door het ministerie, of door NLFI? Zijn de kansen en uitdagingen van verkopen van dergelijke bedrijven bestudeerd? Kan de Minister aangeven wat hiervan is geleerd? In hoeverre heeft dit zijn voornemen om een verkoopproces te starten beïnvloed?

NLFI heeft samen met haar adviseurs onderzoek gedaan naar de verkoopmogelijkheden en andere alternatieven voor afbouw. Daarbij is ook gekeken naar vergelijkbare vastgoedbeheerorganisaties in landen zoals Duitsland, Ierland, Spanje en het Verenigd Koninkrijk. Ook verschillende banken hebben interne gespecialiseerde afbouwafdelingen opgetuigd, waaronder Deutsche Bank, HSH Nordbank, Commerzbank, RBS, Unicredit en Intesa. Mede op basis daarvan is geconcludeerd dat verkoop van het geheel voor de Staat als aandeelhouder op dit moment de voorkeur heeft.

Recente voorbeelden van transacties zijn: EUR 5,6 miljard portefeuille van NAMA in het Verenigd Koninkrijk (2014); EUR 4,4 miljard portefeuille van Hypothekenbank Frankfurt in Spanje (2014); EUR 5,6 miljard portefeuille van RBS in het Verenigd Koninkrijk (2014); de afbouworganisatie van de Spaanse bank «Banesto» in 2012 (Aktua).

Uit deze en andere transacties kan worden geconcludeerd dat de omvang van de portefeuille van Propertize passend lijkt te zijn bij hetgeen door kopers wordt gezocht. Daarnaast is de interesse van kopers bij recente transacties zeer goed geweest tegen aantrekkelijke waarderingen. Omdat er reeds meerdere transacties hebben plaatsgevonden zijn kopers inmiddels goed geëquipeerd om een portefeuille als die van Propertize te kunnen analyseren en waarderen. Tenslotte blijkt dat er interesse is vanuit kopers voor het verkrijgen van een platform waarop, naast de bestaande portefeuille, ook andere leningen kunnen worden beheerd. Dit kan een positieve invloed hebben op de verkoopopbrengst.

Volgens het advies van NLFI is het een uitdaging om personeel vast te houden omdat Propertize haar klanten geen toekomstperspectief kan bieden. Is het nu al een uitdaging om een stabiele werknemersbasis te houden? Of is dit een probleem dat vooral in de toekomst gaat spelen? De leden van de SP-fractie vragen de Minister aan te geven hoe de grootte van het personeelsbestand zich de laatste jaren heeft ontwikkeld. Kan de Minister ook aangeven hoe het beloningsbeleid zich heeft ontwikkeld?

Gezien het gebrek aan toekomstperspectief is het nu reeds een uitdaging om een stabiele werknemersbasis te behouden. Aangezien de horizon voor de medewerkers steeds korter wordt en de portefeuille steeds kleiner, zal deze uitdaging groter worden. Door de verzelfstandiging van de organisatie in 2013 en 2014 was eerst een toename te zien van het aantal FTE's. Momenteel wordt de organisatie afgebouwd en is ook in het aantal FTE's een daling te zien.

Aantal FTE per ultimo periode:
FY2013: 151
FY2014: 198
HY2015: 190

Het beloningsbeleid dat in 2014 van toepassing was, is een voortzetting van het beloningsbeleid van SNS REAAL. Gedurende 2015 heeft de aandeelhouder het beloningsbeleid vastgesteld voor de Raad van Bestuur. In dit beleid is onder meer vastgelegd dat de leden van de Raad van Bestuur geen recht hebben op een variabele beloning, ook niet in geval van een verkoop van Propertize.

De leden van de SP-fractie hebben enkele vragen over het sociaal plan. Hoe groot is de voorziening die Propertize ten behoeve van dit sociaal plan heeft genomen? Is het overleg met de vakbonden constructief verlopen? Zijn hier onenigheden of problemen bij ontstaan en zo ja, kan de Minister deze benoemen? In hoeverre is het personeel betrokken bij de afbouw van Propertize?

Bij de afsplitsing van Propertize per 1 januari 2014, hebben Propertize en de vakorganisaties overeenstemming bereikt over het Sociaal Plan dat van toepassing is gedurende de gehele afbouwperiode. Het Sociaal Plan Propertize geldt van 1 januari 2014 tot en met 31 december 2021 en is overeengekomen tussen FNV Bondgenoten, De Unie, CNV Dienstenbond en Propertize. Het Sociaal Plan van Propertize is gelijk aan het Sociaal Plan SNS REAAL 2011–2012, aangevuld met enkele artikelen uit Sociaal Plan SNS REAAL 2013–2014 en is naar mening van Propertize in constructieve dialoog tot stand gekomen.

Het personeel van Propertize geeft uitvoering aan de opdracht van Propertize om de portefeuille geheel af te bouwen. De reorganisatievoorziening bedraagt EUR 18 miljoen per ultimo 2014, waarmee de reorganisatie reeds volledig is voorzien.

NLFI meldt dat DNB Propertize op 9 september 2013 een aanwijzing heeft gegeven op het gebied van de beheerste en integere bedrijfsvoering. Vervolgens heeft Propertize een al eerder ingezet verbetertraject geïntensiveerd. De leden van de SP-fractie vragen de Minister uit te leggen op grond waarvan deze aanwijzing door DNB is gegeven. Kan de Minister daar meer specifiek op ingaan en is hij bereid daarbij aan te geven welke stappen Propertize heeft gezet om te voldoen aan de aanwijzing?

Op basis van een onderzoek door DNB in de periode 23 januari–april 2013 naar onder meer de wijze waarop SNS Property Finance opvolging gegeven had aan de signalen van mogelijke belangenverstrengeling, heeft DNB Propertize op 9 september 2013 een aanwijzing gegeven. De aanwijzing had betrekking op herstelmaatregelen ten aanzien van beheerste en integere bedrijfsvoering.

Deze aanwijzing was voor Propertize aanleiding een reeds opgestart verbetertraject te intensiveren. Dit heeft geleid tot de invoering van de zogenaamde Propertize Werkwijze gedurende 2014. De Propertize Werkwijze betreft het verbeteren van de administratieve organisatie en interne beheersing van Propertize alsmede de daaraan gerelateerde (beleids)documenten, met als doel het waarborgen van een beheerste en integere bedrijfsvoering.

Een extern accountantskantoor heeft op verzoek van de raad van bestuur van Propertize gedurende juli–augustus 2014 een validatie uitgevoerd op de Propertize Werkwijze en op 8 september 2014 geconcludeerd dat de opzet, bestaan en werking van de Propertize Werkwijze voldoende waarborgen bieden voor een beheerste- en integere bedrijfsvoering.

DNB heeft het ingezette verbetertraject gedurende de looptijd door middel van eigen waarnemingen gevolgd en heeft kennisgenomen van de bevindingen van de externe adviseur. Op 11 december 2014 heeft Propertize van DNB een brief ontvangen met daarin de vaststelling dat in voldoende mate wordt voldaan aan de aanwijzing van DNB.

In het NLFI-advies valt eveneens te lezen dat een verkoop van Propertize «vanuit een risicoperspectief» een aantrekkelijke optie is in vergelijking met het continueren van het huidige afbouwplan. De leden van de SP-fractie vragen of de optie om tot verkoop over te gaan enkel vanuit een risicoperspectief een aantrekkelijke optie is. Of is verkoop ook vanuit een ander perspectief aantrekkelijk, namelijk de staatsfinanciën? Kan uiteen worden gezet, vragen de leden van de SP-fractie, welk afbouwtraject waarschijnlijk tot een hogere opbrengst voor de staat leidt?

Bij de keuze om over te gaan tot verkoop van Propertize zijn de te verwachten verkoopopbrengst en de reductie in risico's voor de Staat die zijn gerelateerd aan het aandeelhouderschap van Propertize afgewogen. Ook is het perspectief dat verkoop kan bieden aan Propertize en haar werknemers meegewogen.

Er zijn inschattingen gemaakt van de verwachte opbrengst voor de Staat bij de verschillende alternatieven. Net als over de verwachte verkoopopbrengst kan ik daarover in het belang van het verkoopproces geen uitspraken doen.

De leden van de SP-fractie merken op dat zij graag worden geïnformeerd over de te zetten stappen in het verkoopproces. Zij vragen de Minister daarom de Kamer goed op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. Is de Minister daartoe bereid? Wanneer denkt de Minister opnieuw een brief aan de Kamer te sturen over de verkoop?

Ik zal u na de verkoop van Propertize informeren over de uitkomsten van het verkoopproces. Ik zal de Kamer eerder informeren indien er tijdens het verkoopproces specifieke ontwikkelingen plaatsvinden waarvan ik van het belang acht dat de Kamer hierover geïnformeerd wordt.

De Minister merkt in zijn brief op dat het risico dat de staat loopt bij verkoop moet afnemen of gelijk moet blijven. De leden van de SP-fractie zouden graag zien dat het risico moet afnemen en niet gelijk mag blijven, bij verkoop. Is de Minister bereid in te zetten op een afname van het door de staat gedragen risico? Zo nee, waarom niet?

Als verkopend aandeelhouder is de inzet van de Staat om de risico's die resteren voor de Staat na verkoop te minimaliseren. Daarbij zal ik de afweging tussen risico en rendement maken.

Wat betreft het risico op de door de Staat afgegeven garantie voor Propertize stel ik in mijn brief als voorwaarde dat het risico afneemt of gelijk blijft aan het huidige risico voor de Staat. Voor de verkoop van Propertize neemt de Staat als uitgangspunt dat de koper een koopprijs betaalt die de uitstaande schuld zou kunnen herfinancieren en een redelijke opbrengst voor de Staat oplevert. Het gedeelte van de koopprijs dat ziet op mogelijke herfinanciering kan dan in *escrow* gezet worden bij een derde partij of als deposito bij de Staat gestort worden. Hiermee wordt een eventueel risico afgedekt dat de obligaties niet worden terugbetaald. Kopers kunnen ook zelf een voorstel doen voor een andere wijze van financiering. Ook in dat geval zal ik een afweging tussen risico en rendement maken.

Ook stellen de leden van de SP-fractie de vraag op basis van welke criteria partijen die een bod uitbrengen, worden geselecteerd om due dilligence te verrichten.

De biedingen zullen worden beoordeeld op basis van prijs, kwaliteit (waaronder juridische voorwaarden) en de visie van de vennootschap. Deze elementen wegen mee bij de advisering van NLFI en mijn beslissing over de selectie van de partijen die boekenonderzoek mogen doen en de selectie van de uiteindelijke koper.

Ten slotte hebben de leden van de SP-fractie enkele verontruste signalen ontvangen. Zo zouden particuliere kleine beleggers hun volledige inleg verliezen als gevolg van de gekozen route. Is de Minister bereid te reageren op deze signalen? Wat is zijn verwachting ten aanzien van de beleggingen van kleine, particuliere beleggers als gevolg van een verkoop in het geheel?

Zie de beantwoording van de vragen van de PvdA-fractie.

De leden van de CDA-fractie vragen de Minister een reactie te geven op de brief van B&S Fondsmanagement BV d.d. 20 oktober 2015.[2] Heeft de Minister enige invloed op aan wie Propertize wordt verkocht om de negatieve gevolgen zoals door B&S aan te geven te mitigeren?

Zie de beantwoording van de vragen van de PvdA en VVD-fractie.

De Minister geeft in zijn brief aan dat hij bij voorbaat geen partijen uitsluit, de leden van de CDA-fractie vragen waarom de Minister hier zo stellig in zit, houdt hij deze stelling vol als op voorhand al duidelijk zou zijn dat kopers dit met maatschappelijk ongewenste motieven doen?

---

[2] Te raadplegen via: http://www.vanboomslettenhaar.nl/dossier-propertize/.

Door aan te geven dat ik geen enkele partij uitsluit, heb ik willen aangeven dat iedere geïnteresseerde partij uitgenodigd wordt een bod uit te brengen.

De leden van de PVV-fractie vragen of het klopt dat de huidige strategie is gebaseerd op liquidatie van Propertize?

De huidige strategie van Propertize is gebaseerd op volledige afbouw van de portefeuille leningen en vastgoed en uiteindelijke liquidatie van Propertize.

De leden van de PVV-fractie vragen zich af of er nog een andere strategie is overwogen dan de onderhandse verkoop?

Verschillende alternatieven voor verkoop en afbouw zijn onderzocht. Onderdeel van onderzoek was onder meer versnelde afbouw en een verkoop in delen / deelportefeuilles. Daarbij is afgewogen de te verwachten verkoopopbrengst als ook de reductie in risico's die er voor de Staat zijn gerelateerd aan het aandeelhouderschap van Propertize. Ook is daarin meegewogen het perspectief dat dit Propertize en haar werknemers kan bieden als ook de reductie van operationele risico's. Op basis van deze afwegingen heeft NLFI mij geadviseerd om een verkoopproces voor het geheel te starten. Ik heb dit advies overgenomen.

Is het de bedoeling dat er verkocht wordt aan één partij of aan meerdere partijen?

Het is de doelstelling om Propertize geheel te verkopen door het aangaan van één (ver)koopovereenkomst. De partij waarmee de overeenkomst wordt aangegaan kan ook een consortium zijn bestaande uit meerdere leden.

De leden van de PVV-fractie vragen of ik kan aangeven hoeveel partijen belangstelling hebben getoond?

Ik kan daarover, in het belang van het verkoopproces, geen specifieke uitspraken doen. Verschillende partijen hebben aangegeven interesse te hebben in Propertize als geheel.

De leden van de PVV-fractie vragen of er gesteld kan worden dat de verliezen reeds genomen zijn?

Ten opzichte van 30 juni 2012 zijn er door Propertize additionele kredietvoorzieningen getroffen van circa EUR 2 miljard tot en met medio 2015. Het treffen van voorzieningen vindt onder andere plaats op basis van de dan ingeschatte marktwaarde. Dat betekent ook dat het niveau van voorzieningen in de toekomst zou kunnen oplopen of afnemen door vrijvallen bij beter dan verwacht presterende leningen.

De leden van de PVV-fractie vragen of Propertize nog over fiscaal compensabele verliezen beschikt?

Propertize is met ingang van 2014 zelfstandig belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting. Zij beschikt derhalve niet over compensabele verliezen en haar fiscale resultaten worden belast met 25% vennootschapsbelasting. Verliezen die zijn behaald voor 2014 zijn aangegeven binnen de toenmalige fiscale eenheid SNS REAAL NV. Deze verliezen zijn na de verzelfstandiging van Propertize bij de holding van de fiscale eenheid achtergebleven.

De leden van de PVV-fractie vragen bij welke verkoopopbrengst er voor de staat sprake van een break-evenpoint is?

Nadat de transactie is afgerond wordt het financiële resultaat voor de Staat bekend. Wel kan worden aangegeven dat de Staat EUR 500 miljoen aan kapitaal heeft geïnjecteerd in Propertize.

De leden van de PVV-fractie vragen aan wie die garantie is gegeven en waarom loopt deze nog daar na de verkoop van Propertize?

Ten tijde van de afsplitsing van SNS Bank heeft de Staat aan Propertize een garantie verstrekt zodat Propertize financiering kon aantrekken. Deze garantie rust op meerjarige obligaties uitgegeven door Propertize. Deze obligaties vervallen niet door de verkoop. Wel zal in de loop van de tijd de financiering met staatsgarantie vervallen op het moment dat de obligaties aflopen.